



EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DE ASUNTOS
COMUNITARIOS (DHCA) Y EL
DEPARTAMENTO DE PERMISOS (DPS)
PRESENTAN

Guía de APLICACIÓN DEL CÓDIGO

La Aplicación del Código en el Departamento de Vivienda y en el Departamento de Permisos es generalmente iniciada a través de quejas. Esto significa que las dos agencias dependen de que los ciudadanos identifiquen y reporten posibles violaciones al código.

Esta guía explica como presentar una queja. La guía cubre lo siguiente :

- ❖ Apartamentos Complementarios
- ❖ Acumulación de Residuos Sólidos
- ❖ Trabajos de Construcción/Eléctricos sin el Permiso Debido
- ❖ Pasto y yuyos de Más de 12 pulgadas de alto
- ❖ Estructuras Deterioradas
- ❖ Molestia Pública
- ❖ Carteles
- ❖ Almacenamiento de Vehículos Inoperables y Sin Licencia en Zonas Residenciales
- ❖ Violaciones al Control del Sedimento
- ❖ Violaciones de zonas:
 - . Uso/Actividades ilegales
 - . Derecho de Vía
 - . Límites de Ocupación

El Departamento de Vivienda y de Asuntos Comunitarios

Una de las responsabilidades más importantes del Departamento de Vivienda y de Asuntos Comunitarios es mantener y mejorar la calidad de las propiedades a través de la aplicación del Código del Condado de Montgomery, Capítulo 26, Mantenimiento de la Calidad de las Viviendas y los Edificios, Capítulo 48, Residuos Sólidos y Capítulo 58, Yuyos. Para reportar cualquiera de las condiciones siguientes, llame al (240) 777-3785.

APARTAMENTOS COMPLEMENTARIOS – Se llama Apartamento Complementario un área de vivienda ubicada dentro de una morada. Una Excepción Especial de parte de la Junta Directiva de Apelaciones del Condado de Montgomery es necesaria para la construcción de este tipo de apartamentos en áreas residenciales. Los Apartamentos Complementarios son inspeccionados anualmente para asegurarse de que continúan en conformidad con los requerimientos de la Excepción Especial otorgada y por vida, seguridad y razones de salud.

ACUMULACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS – Ejemplos de residuos sólidos son: basura, residuos médicos, escombros de edificios en construcción, cenizas, propaganda no deseada, animales muertos, árboles muertos o caídos, raíces de árboles, ramas de árboles, arbustos, plantas, hojas, pasto, recortes del jardín, vehículos abandonados, maquinaria, botellas, latas de sodas, papel de basura, cartulina, cajas, recipientes, ruedas, artículos eléctricos, muebles, automóviles, camiones y equipos de recreación, cualquiera de ellos que se encuentren en estado de reparación y que no funcionan.

PASTOS Y YUYOS DE MÁS DE 12 PULGADAS DE ALTO – El crecimiento generalizado de cualquier yuyo o planta de más de 12 pulgadas de alto, no es permitido a una distancia de 15 pies de los límites de una propiedad. El crecimiento generalizado de una planta no incluye árboles, arbustos decorativos, flores o jardines de vegetales.

ESTRUCTURAS DETERIORADAS – Ejemplos de deterioración son: cunetas y caños de desagüe que están sueltos o goteando; pintura que se está descamando o descascarando de las maderas exteriores; pedazos de techos que no están en la estructura, entablado de la casa dañado, concreto o escalones rotos o rajados.

MOLESTIA PÚBLICA – Ejemplos de molestia pública son:

- ❖ Edificios vacantes e inseguros, pozos desprotegidos y abandonados, huecos abiertos, sótanos abiertos, excavaciones, cercas inseguras, escalones y pasamanos inseguros;
- ❖ Estructuras que no están en buenas condiciones sanitarias, papeleras con basura, usadas como depósitos afuera o para poner artículos abandonados [por más de dos (2) días], o equipos, que son una amenaza de herida o peligro para la vida;
- ❖ Edificios severamente dañados, inseguros estructuralmente o dañados por causa de incendios;
- ❖ Desagues sanitarios y plomería que no funcionan apropiadamente;
- ❖ Cualquier condición que resulta en daño sustancial a otra propiedad;
- ❖ Cualquier condición que es insegura, peligrosa, o insalubre para los ocupantes, vecinos, empleados o visitas, huéspedes y comerciantes.

ALMACENAMIENTO DE VEHÍCULOS INOPERABLES Y SIN MATRÍCULAS EN ZONAS RESIDENCIALES – Es contra la ley almacenar vehículos motorizados que no funcionan por más de 90 días en una propiedad privada. Vehículos motorizados que no funcionan son considerados residuos sólidos y deben ser sacados o reparados dentro de los 30 días. Vehículos sin registro son aquellos que funcionan pero que no están matriculados en ningún Estado o jurisdicción. Los dueños de estos vehículos tienen 90 días para registrarlos o sacarlos de la propiedad. Para reportar un vehículo que está abandonado, que no funciona o que no tiene matrícula estacionado en una **propiedad privada** comuníquese con DHCA al (240) 777-3785.

Para reportar un vehículo que no funciona y está abandonado en una calle pública o en un camino prioritario, comuníquese con la Unidad de Autos Abandonados en el Departamento de Policía, llamando al (301) 840-2454.

El Departamento de Permisos

El Departamento de Permisos es responsable de proveer la más alta calidad de servicio público en el área de licencias y permisos asegurándose que éstos sean otorgados en conformidad con los criterios de desarrollo y construcción del Condado de Montgomery, como se establece en el Código del Condado de Montgomery, Capítulo 8, Códigos de Edificación, Capítulo 17, Códigos de Electricidad y Capítulo 59, Zonas.

TRABAJOS DE EDIFICACIÓN/ELECTRICIDAD HECHOS SIN PERMISO – Permisos de edificación son requeridos para todas las construcciones nuevas o adiciones a estructuras existentes. Otros proyectos que requieren permisos incluyen: ventanas, garages, solares, terrazas de madera; alteraciones, tales como remodelamiento de cocinas y baños, terminación de un ático o sótano, o rediseñamiento del plano de la casa, pequeñas reparaciones o reemplazos estructurales ; y construcción de cercos, paredes de retención, galpones y piscinas.

El **Permiso de Electricidad** es requerido para todo aquel trabajo que envuelve instalar, reparar, o mantener cualquier cable eléctrico o aparato designado a conducir, transmitir o transformar corriente eléctrica.

El Permiso de Trabajo para un Área Histórica se requiere cada vez que se necesitan cambios en el exterior de cualquier sitio o edificio ubicado en un Distrito reconocido como Histórico, o designado en el Atlas Histórico como sitio histórico.

Si usted sospecha que algún trabajo se está realizando sin el correspondiente permiso comuníquese con DPS al (240) 777-6259.

DERECHO DE VÍA – Violaciones a los derechos de vía generalmente envuelven caminos de entrada que no son estándar, veredas con cortes ilegales, escombros y construcción realizada por empresas en el derecho de vía. Para reportar violaciones que se sospechan en el derecho de vía, comuníquese con DPS al (240) 777-6289.

CARTELES – Hay tres tipos de carteles permitidos en el Condado de Montgomery: permanentes, de duración limitada y temporarios. Todos los carteles son regulados de acuerdo al tipo de cartel, la clasificación general del área en donde están localizados, su medida y el lugar que ocupan en la propiedad.

Un Permiso para Carteles es requerido por cualquier cartel puesto en forma permanente en propiedad privada por más de 30 días y para cualquier cartel de duración limitada puesto en propiedad privada o en cualquier derecho de vía. Los llamados carteles temporarios son solamente permitidos en propiedades privadas y no se pueden mantener por más de 30 días.

Ciertos carteles son prohibidos. Algunos ejemplos incluyen: carteles en el techo, carteles que obstruyen la visión, carteles que no son seguros, carteles móviles (pancartas, serpentinas, globos, etc.), carteles puestos en postes de electricidad o en señales de tránsito y carteles puestos en forma ilegal en los derechos de vía.

Para reportar cualquier actividad sospechosa de carteles que están desplegados en forma ilegal, comuníquese con DPS al (240) 777-6259.

VIOLACIONES AL CONTROL DE SEDIMENTO – Las quejas de control de sedimento típicamente envuelven actividades de movimiento de tierra y construcción. Normalmente, estas quejas se refieren al

grado de nivelación, o sedimento que cayó dentro de una propiedad privada, arroyo, caminos públicos o en derechos de vía. Número de Teléfono (240) 777-6289.

VIOLACIONES DE ZONAS (Uso/Actividades Ilegales y Límites de Ocupación) – Las quejas de Zonas típicamente envuelven alegaciones de uso/actividades impropias en zonas residenciales, comerciales y de otro tipo; y violaciones de restricciones de edificación tales como la distancia que se debe mantener con las propiedades linderas y/o la vía pública, cobertura del terreno y límites de altura. Además, la Ordenanza de Zonas restringe el número de personas que no son familiares y que habitan en la misma morada. Para reportar violaciones al respecto, comuníquese con DPS al (240) 777-6259.

COMO REPORTAR UNA QUEJA

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios

Cuando usted se comunica con DHCA, y es conectado con la Oficina del Código de Vivienda (240-777-3785), por favor provea la siguiente información:

- Su nombre, dirección y número telefónico (datos no requeridos, quejas anónimas también se aceptan),
- La dirección de la propiedad donde usted ha observado una posible violación del código,
- Si lo sabe, el nombre del propietario o del ocupante de la vivienda.

Esta información también puede ser suministrada por escrito.

SI USTED DESEA MANTENER SU NOMBRE E INFORMACIÓN EN FORMA CONFIDENCIAL, POR FAVOR MENCÍONELO DURANTE SU LLAMADA TELEFÓNICA AL DEPARTAMENTO O ACLÁRELO EN SU QUEJA POR ESCRITO.

¿Qué pasa después? Se le notificará que Inspector ha sido asignado a investigar su queja. Esto le permitirá seguir el progreso de la investigación.

Si se encuentran violaciones, un Aviso de Violación se mandará por correo al dueño de la propiedad requiriendo que cumpla conforme a la ley antes de cierta fecha. Un Aviso también se pondrá en el sitio. La cantidad de tiempo permitida para que se cumpla con el código varía y está basado en el tipo de violación y en el tiempo necesario para hacer las reparaciones o correcciones necesarias. Generalmente, se permiten 30 días para la corrección de violaciones que no son urgentes. Violaciones urgentes deben ser corregidas dentro de las 24 horas.

La propiedad será re-inspeccionada para determinar si las violaciones fueron corregidas.

Si las violaciones siguen sin ser corregidas Si las violaciones no son corregidas, varias penalidades civiles y criminales, que incluyen multas sustanciales, pueden ser impuestas. El Condado tiene también el derecho de limpiar la propiedad y cargar al propietario con los gastos incurridos.

Para información adicional visite nuestra red de información : <http://hca.emontgomery.org>

El Departamento de Permisos

DPS mantiene una línea telefónica para que los ciudadanos utilicen si sospechan violaciones en cuanto a zonas y actividades de construcción ilegales (edificios sin permisos). El número telefónico es (240) 777-6259.

Cuando usted se comunica con DPS, por favor suministre la siguiente información:

- Su nombre, dirección y el número telefónico (datos no requeridos, quejas anónimas también se aceptan),
- La dirección exacta de la propiedad donde usted ha observado la posible violación del código.

Esta información también puede ser suministrada por escrito.

SI USTED DESEA MANTENER SU NOMBRE E INFORMACIÓN EN FORMA CONFIDENCIAL, POR FAVOR MENCIONELO DURANTE SU LLAMADA TELEFÓNICA AL DEPARTAMENTO O ACLÁRELO EN SU QUEJA POR ESCRITO.

¿ Qué pasa después que presento la queja? Las quejas son asignadas a un Investigador/Inspector de Zonas/Construcción el cual, si encuentra violaciones, instruirá a la persona que está en falta, en maneras de corregir la situación. Si la violación no es corregida durante un tiempo razonable, varias acciones civiles y criminales, incluyendo multas sustanciales, pueden ser impuestas. El Departamento mantiene la información del reclamante en forma confidencial.

¿Los resultados de una investigación pueden ser vistos? El Investigador lo mantendrá informado del desarrollo del caso y del resultado final.

¿Cuánto se demora una investigación? Normalmente, una investigación comienza dentro de los tres días del recibo de la queja. El tiempo de la investigación varía de acuerdo a la cantidad de trabajo y/o la complejidad del caso.

Para información adicional, visite nuestra red de información : <http://permits.emontgomery.org>.